

B . . M . E .

Boletín Oficial Municipal Electrónico
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Nº 1881

viernes 04 de julio de 2025

Este Boletín Oficial está firmado digitalmente, garantizando su autoría e integridad.*

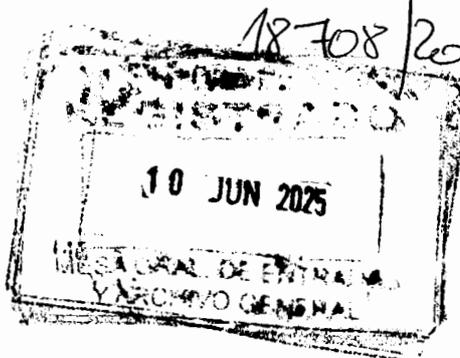
ÍNDICE

Ordenanza

10786 · "Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago". Definición y Ámbito de Aplicación.



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016
DE GOBIERNO



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 10.786)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el Mensaje Nº 47/SP/2025 I.G. con Anteproyecto de Ordenanza que define el "Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago", a desarrollarse en los inmuebles empadronados catastralmente como Sección 8º, Manzana 27, Gráficos 6 y 12; todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes; el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza Nº 8.125 "Plan Especial Barrio Pichincha".

El expediente Nº 40.430-S-2024 presentado por el Sr. Norberto Speciale DNI 11.445.736, en su carácter de copropietario, mediante el cual se solicita la viabilidad de un proyecto urbanístico a desarrollarse en los inmuebles empadronados como Sección 8º, Manzana 27, Gráficos 6 y 2, y

Considerando: Que, mediante las actuaciones mencionadas se solicita la determinación de indicadores urbanísticos que permitan la incorporación de nueva edificación en las parcelas referidas, conforme a la documentación obrante en el expediente de fs. 2 a fs. 20.

Que, la propuesta se ubica en un entorno urbano objeto de un proceso de reconversión y transformación impulsado por diversas normas urbanísticas y planes estratégicos que promueven la consolidación de un frente edilicio emblemático sobre el río Paraná, articulado con espacios públicos de calidad a lo largo de toda la costa.

Que, dicho frente se estructura desde el barrio Martín, atravesando el Frente Costero de la Costa Central y el Frente de Renovación Urbana Pichincha (FRU2), hasta los distintos Planes de Detalle de Puerto Norte, lo que da cuenta de una estrategia urbana de gran escala.

Que, el proyecto se encuentra comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Ordenanza Nº 8.125, identificado como Frente de Renovación Urbana - Tramo 2 (FRU2), que establece como objetivo la sustitución de las construcciones existentes con miras a una transformación sustantiva del entorno lindero al Parque J. R. Rodríguez.

Que, asimismo el Capítulo VIII "Procedimientos Especiales" Artículo 14º prevé el uso de Convenios Urbanísticos para las parcelas que superen una superficie de 2.500 m2 con proyectos integrales y/o atravesamiento de manzana que posibiliten la renovación y/o rehabilitación edilicia, para los cuales la Secretaría de Planeamiento se encuentra facultada para establecer indicadores especiales y



sujetarlos a compensación económica, o contraprestación en obras, que determine la Municipalidad por los mayores beneficios derivados de la aplicación de las modificaciones normativas.

Que, en este sentido, las parcelas objeto del plan, con una superficie aproximada de 9.557 m², comprenden el 75% de la manzana y, en función de su escala, deben enmarcarse en un Plan de Detalle como instrumento normativo aplicable para el desarrollo de nuevas tipologías edilicias.

Que, la propuesta del interesado contempla un proyecto urbanístico integral con uso residencial sobre Av. Rivadavia y usos religiosos, educativos y comerciales sobre los frentes de calles Santiago, Güemes y Alvear.

Que, el anteproyecto define tres Unidades de Actuación (UA) donde las UA N° 1 y N° 2 formalizan edificaciones residenciales en torre con una altura máxima de ciento veinte (120) metros, y la UA N° 3 alcanza los veinticinco (25) metros.

Que, existen antecedentes de autorizaciones similares en el área de Puerto Norte como ser las Unidades de Gestión N° 5, N° 6 y la Ordenanza Complementaria N° 10.491 "Torre Manzana 425", que prevén alturas edificables de hasta 200 metros, lo que consolida una tendencia edilicia compatible con el perfil urbano pretendido.

Que, el centro de manzana está ocupado en un 97% por las parcelas involucradas en este Plan de Detalle, por lo cual se proyecta su reconfiguración mediante servidumbres administrativas de uso público que permitan ensanchar las veredas sobre Santiago y Güemes y establecer un paseo peatonal interior que conecte con calle Alvear.

Que, atendiendo el aporte que tiene el suelo de dominio privado en relación a la superficie permeable, el diseño de estos espacios incluirá al menos un 30% de superficie absorbente con tratamiento natural, incorporando forestación nativa, lo cual contribuye a mejorar la calidad ambiental y la sostenibilidad del área urbanizada.

Que, la propuesta contempla condiciones urbanísticas singulares como la conectividad peatonal transversal, la articulación entre edificaciones en altura y tejido de menor escala, y la generación de nuevos espacios públicos de calidad barrial sobre calle Santiago y Alvear.

Que, los propietarios de los inmuebles han prestado expresa conformidad con el Plan de Detalle, mediante la suscripción de las Actas Acuerdo respectivas".

Por lo expuesto, estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

PLAN DE DETALLE "AV. RIVADAVIA Y SANTIAGO"

Artículo 1°.- Definición y Ámbito de Aplicación. Defínase como "Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago" al conjunto de disposiciones morfológicas, urbanísticas y funcionales que rigen el desarrollo de los inmuebles empadronados catastralmente como Sección 8°, Manzana 27, Gráficos 6 y 2 de la ciudad de



Rosario, conforme a lo representado en el Anexo Gráfico N° 1, que forma parte integrante de la presente.

Art. 2°.- Determinase que las condiciones de afectación y división del suelo para los inmuebles comprendidos en el ámbito del presente Plan de Detalle se registrarán por lo establecido en los incisos siguientes:

2.1. Servidumbre administrativa de uso público SAUP

Establézcase una servidumbre administrativa de uso público perpetua y gratuita en favor de la Municipalidad de Rosario, conforme a lo representado en el Anexo Gráfico N° 2. El urbanizador deberá ejecutar, a su exclusivo cargo, una rambla peatonal sobre el sector afectado, de acuerdo con los lineamientos técnicos que determine la Dirección General de Diseño Urbano de la Secretaría de Planeamiento, y en coordinación con los equipos técnicos del desarrollador, conforme a las distintas etapas constructivas. El urbanizador conservará la titularidad dominial del área sujeta a servidumbre en calidad de fundo sirviente, y la servidumbre deberá quedar debidamente inscripta en el plano de mensura definitivo. Se admitirá la construcción y el desarrollo de diferentes usos en los niveles inferiores por debajo del espacio afectado.

2.2. Paseo Peatonal de uso público

Dispóngase la constitución de una servidumbre de paso de uso público en la cota +/0.00 m o en el nivel correspondiente a planta baja, conforme a lo representado en el Anexo Gráfico N° 2, con el objeto de permitir el acceso peatonal transversal entre calles Santiago y Alvear. La ejecución estará a cargo del urbanizador, conforme a los criterios de diseño establecidos por la Secretaría de Planeamiento y previa aprobación del anteproyecto correspondiente, requisito indispensable para la obtención de la Aptitud Urbanística. Los derechos de paso y uso podrán ser ejercidos por el público en general con fines de esparcimiento.

2.3. Responsabilidades de mantenimiento

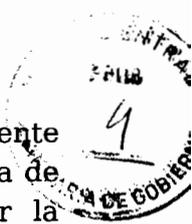
Las tareas de conservación, limpieza, mantenimiento y control de los espacios afectados a servidumbres administrativas y al paseo peatonal de uso público recaerán en forma permanente sobre los propietarios de las unidades funcionales resultantes, en su carácter de titulares dominiales del fundo sirviente. Las obligaciones emergentes deberán incorporarse expresamente en los Reglamentos de Propiedad Horizontal correspondientes, debidamente registrados para suficiente publicidad. Todo gasto y honorarios que demande la constitución e inscripción registral de la servidumbre en el Registro General Rosario estarán íntegramente a cargo del urbanizador.

2.4. División de suelo

A los efectos de este Plan de Detalle, se considera parcelas origen a las contenidas dentro del ámbito definido por la presente norma. Se autoriza la Subdivisión parcelaria en tres (3) Unidades de Actuación (UA1, UA2 y UA3), conforme a lo indicado en el Anexo Gráfico N° 2. No se admitirá subdivisión parcelaria adicional de las Unidades de Actuación.

Se establece que la UA3 deberá otorgar servidumbre de vista a favor de las UA1 y UA2, y que las UA1 y UA2 deberán hacerlo entre sí, a perpetuidad, todo según lo dispuesto en el Anexo Gráfico N° 3. Lo dispuesto será registrado en el plano de mensura definitivo.

Art. 3°.- Indicadores Urbanísticos. Establézcanse los indicadores urbanísticos aplicables a cada Unidad de Actuación (UA), según lo detallado a continuación y



conforme a lo representado en el Anexo Gráfico N° 3, el cual integra la presente norma. Sin perjuicio de ello, el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de la suma de las parcelas no podrá superar el 0.7 total, valor máximo establecido por la Ordenanza N° 8.125 Plan Especial Barrio Pichincha.

3.1. Indicadores urbanísticos para UA1 y UA2

a) Altura mínima: 4 metros.

b) Alturas Máximas. Las alturas máximas admitidas son:

- Edificación en torre: ciento veinte (120) metros equivalentes a PB + 42 niveles.
- Basamento: quince (15) metros equivalentes a PB + 5 niveles.

Se admite la incorporación de espacios comunes sobre la altura máxima admitida, cumpliendo con los requisitos admitidos en la Ordenanza N° 9.987 o la que en su futuro la reemplace.

c) Centro de Manzana: no aplica.

d) Ajuste de la altura máxima: En los casos que por la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, podrá incrementarse la altura hasta un tres por ciento (3%) de la altura máxima admitida.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento.

e) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 1.

f) Máximo edificable:

- UA 1: 32.750 m².
- UA 2: 31.050 m².

g) Espacios circundantes mínimos para edificaciones exentas a partir del basamento:

- Al eje medianero: seis (6) metros.
- entre UA1 y UA2: nueve (9) metros.

h) Retiro de fachada a nivel de planta baja: Las edificaciones sobre el nivel de planta baja deberán retirarse de Línea Municipal como mínimo seis (6) metros. Altura mínima para dicho receso será de siete con cincuenta (7.50) metros.

i) Retiro de fachada por sobre la altura del basamento: En la edificación que asuma la condición de exenta se exige una distancia mínima de tres (3) metros a la Línea Municipal.

j) Salientes: No se admite avanzar con salientes ni balcones que disminuyan las distancias mínimas establecidas.

k) Condiciones particulares:

- Con la finalidad de cubrir las medianeras expuestas la edificación a desarrollar en la UA2 deberá articular con la edificación existente del Gráfico 3 S/D 8 según PE N° 2251/2002.

- Todo local que se encuentre a nivel de basamento, estará sujeto al cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Reglamento de Edificación de Rosario

- La iluminación y ventilación de todos los locales pertenecientes a la edificación exenta se efectuará a la vía pública, espacios interiores y/o espacios circundantes.



Las distancias entre torres y los espacios circundantes establecidos en la presente ordenanza no condicionan la categoría de locales que pueden ventilar a los mismos.

• Todas las caras del edificio que verifiquen la condición de exentas deberán ser tratadas arquitectónicamente como fachadas. En este sentido, las edificaciones propuestas en la UA1 y UA2 deberán presentar continuidad formal, interpretadas como un conjunto edilicio.

l) Usos del suelo: Se admiten los siguientes usos: vivienda colectiva, comercial minorista, gastronómico, oficinas y cualquier otro que se admita en el entorno, clasificado urbanísticamente como Área de Tejido General Pichincha.

Las plantas bajas de las UA1 y UA2 serán destinadas a la resolución de los ingresos de los edificios y a usos comerciales o gastronómicos, a fin de componer plantas bajas activas.

El basamento será destinado a espacios para la guarda de vehículos, donde la fachada deberá ser tratada arquitectónicamente. Los muros pertenecientes al basamento deberán ser tratados como muros verdes en al menos un 50% de su superficie.

3.2. Indicadores urbanísticos para la UA3:

a) Altura mínima: cuatro (4) metros.

b) Alturas Máximas: veinticinco (25) metros equivalentes a PB + 8 niveles.

c) Altura mínima de Planta baja: cuatro (4) metros.

d) Centro de Manzana: no aplica.

e) Ajuste de la altura máxima: En los casos que por la incorporación de terrazas verdes, y/o de aislaciones para el cumplimiento del valor máximo admisible de transmitancia térmica exigido, y/o por la incorporación de nuevos materiales producto de innovaciones tecnológicas, sea necesario incrementar los espesores de pisos o techos, podrá incrementarse la altura hasta un tres por ciento (3%) de la altura Máxima admitida.

En cualquiera de los casos antes citados, ello deberá informarse ante la autoridad competente al momento de expedirse el Permiso de Edificación, y asimismo deberá ser inspeccionado durante el proceso de obra y al momento de expedir el Final de Obra a los fines de corroborar su debido cumplimiento.

f) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0.55.

g) Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS): 0.70.

h) Servidumbre administrativa de Uso Público: Se dispone sobre calle Santiago y calle Alvear con una superficie aproximada de 1350 m². La superficie definitiva se ajustará acorde a los planos de mensura definitivos.

i) Máximo edificable: 30.000 m².

j) Deslindes parcelarios mínimos para edificaciones exentas:

• Al eje medianero: seis (6) metros.

• Entre UA1 y UA3: catorce (14) metros.

El edificio E2 podrá edificar sobre la medianera que linda con el Gráfico 9 hasta los catorce con cincuenta (14,50) metros de altura (Ver Anexo Gráfico N°3), una vez superada dicha altura deberá materializar el deslinde parcelario mínimo de seis metros.

k) Usos del suelo: Se admiten los siguientes usos:

• Para el E1 uso religioso, educativo y cultural.

• Para el E2 uso comercial, gastronómico, oficinas, espacios para a guarda de vehículos complementario al uso religioso y cualquier otro que se admita en el



entorno, clasificado urbanísticamente como Área de Tejido General según la Ordenanza N° 8.125 "Plan Especial Pichincha". No admite el uso residencial.

- Las Plantas Bajas del edificio E2 ubicado sobre el Paseo Peatonal, serán destinadas a usos comerciales, servicios, gastronómicos o culturales, a fin de componer un recorrido recreativo. Estas plantas bajas deberán asimismo materializarse con un 50% de transparencia, a fin de favorecer las vistas hacia el Paseo Peatonal.

l) Elementos complementarios en El: la altura máxima establecida puede ser superada por elementos específicos complementarios al uso religioso.

m) Cercos perimetrales: El perímetro de la parcela en relación a las veredas debe ser tratado arquitectónicamente y parquizado, permitiendo una permeabilidad visual hacia el interior de la manzana del 50%, que podrá materializarse con cercos vivos de altura no mayor a 2 m. No se admiten muros ciegos.

Art. 4°.- Régimen de Mayor Aprovechamiento

a) El emprendedor deberá asumir la Compensación por Mayor Aprovechamiento por Incremento de Altura de la aplicación de los indicadores urbanísticos que este Plan de Detalle determina, según lo informado a fs. 87 del expediente N° 40.430/2024 S por el Departamento de Tasaciones de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento. A tal efecto se aplicará como precio base por metro cuadrado el correspondiente al Plan Especial Barrio Pichincha - Rango 2 y será liquidada a razón del 15% del precio base por metro cuadrado cubierto.

b) Compensación por Mayor Aprovechamiento por Incremento de edificabilidad: El emprendedor deberá asumir la compensación por mayor aprovechamiento derivado del presente cambio normativo, en cuanto implique una mayor edificabilidad respecto de la establecida en el Plan Especial.

c) Destino de la Compensación: El Municipio solicitará el pago de la Contribución por Mayor Aprovechamiento Resultante en dinero o en obras que considere de interés prioritario y se encuentren explicitadas en el Anexo N° 5 "Proyectos Priorizados" de la Ordenanza N° 10.491. Dado que de los cuadrantes mencionados varios cuentan con obras en ejecución, se considerarán para otorgarle preferencia en la planificación futura los siguientes barrios: San Martín A y/o Las Delicias Centro y/o Triángulo y/o San Francisco Solano. Los proyectos a ejecutarse deberán contribuir a la construcción de equidad urbana. El Departamento Ejecutivo informará el avance en la ejecución de las obras y la cantidad de fondos asignados en el sitio web oficial de la Municipalidad de Rosario.

d) Se deberá hacer efectivo el pago de la compensación por mayor aprovechamiento resultante para la obtención del Permiso de Edificación.

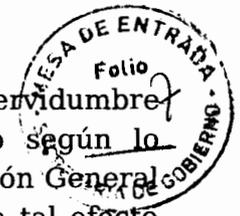
e) El Departamento de Tasación de la Dirección General de Fiscalización Urbanística de la Secretaría de Planeamiento actualizará las compensaciones al momento de su efectivo pago, las que serán ajustadas según el índice de Actualización de la Cámara Argentina de la Construcción.

Art. 5°.- Obligaciones del urbanizador

5.1 Donación de Trazados

Se deberá cumplimentar con la donación fijada a tres (3) metros respecto de la actual Línea Municipal Sur de Av. Rivadavia como lo establece el artículo 8° de la Ordenanza N° 8.125.

5.2. Obligación de Ejecución de Obras



El urbanizador asume a su costo y cargo la construcción de la Servidumbre administrativa de uso público y del Paseo Peatonal de uso público según lo establecido en el artículo 2.1. y 2.2. y a los criterios que defina la Dirección General de Diseño Urbano perteneciente a la Secretaría de Planeamiento, que a tal efecto será aprobado al momento de la obtención de la Aptitud Urbanística, en base al aporte de vegetación, equipamiento comunitario, iluminación y otros componentes.

5.3. Ejecución de Infraestructuras de Servicios

El urbanizador ejecutará a su costo la totalidad de las redes de infraestructura generadas y demandadas por la nueva urbanización correspondientes a provisión de energía eléctrica, agua potable, cloaca y gas, en caso de corresponder, alumbrado público, veredas, telefonía, forestación, mobiliario urbano (cestos, señalización, etc. de los espacios públicos) incluidas las ampliaciones de redes existentes y/o nuevas, que el impacto de la nueva demanda exija sobre dichas redes.

5.4 Responsabilidad Solidaria

Los propietarios del inmueble serán solidariamente responsables ante el municipio por el pago del Mayor Aprovechamiento Resultante de la recalificación urbanística y de todas las obligaciones establecidas en la presente ordenanza. En el supuesto caso de transferencia a terceros de alguna/s unidad/es de actuación del proyecto, deberá consignarse obligatoriamente en toda documentación constitutiva de derechos reales sobre las parcelas (escrituras e inscripciones registrales) las obligaciones asumidas por el urbanizador en relación con los requisitos establecidos por la presente norma así como las restricciones que pesarán sobre el inmueble hasta tanto dichas obligaciones sean cumplimentadas en su totalidad. El urbanizador deberá garantizar, mediante documento público adecuado, la responsabilidad solidaria de los eventuales titulares de las parcelas, que conforman las distintas unidades de actuación del proyecto. La transferencia de derechos reales sin atender a las citadas formalidades habilitará al Municipio a reconsiderar las condiciones establecidas por la presente ordenanza.

Art. 6°.- Procedimiento

6.1. La presentación del proyecto de urbanización definitivo será efectuada por el urbanizador mediante expediente ante la Comisión Técnica de Urbanizaciones, y se enmarcará dentro del concepto de Subdivisión Simple definida de acuerdo al inciso b) del Artículo 4.1.2 de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492.

La Comisión Técnica de Urbanización será el órgano que analizará y aprobará el proyecto de urbanización en su conjunto, mediante la Aptitud Urbanística. Las oficinas integrantes de la C.T.U serán las encargadas de especificar y etapabilizar las obras de infraestructura necesarias que demande el emprendimiento en su conjunto y en un todo de acuerdo al Art. 5 de la presente. Dicha aptitud será otorgada, además, con la aprobación de la Mensura de Unificación y Subdivisión Parcelaria, con el cumplimiento de la Donación de Trazados y previo a la solicitud de Permiso de Edificación, la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU) analizará y aprobará los proyectos edilicios en cada Unidad de Actuación, estableciendo las condiciones generales que posibiliten la viabilidad de cada desarrollo.

6.2. Al momento de realizar las correspondientes presentaciones, a fin de obtener el Permiso de Edificación, el Urbanizador deberá dar cumplimiento a la Ordenanza N° 8.814/11 y a lo que determine la Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia de acuerdo a la Ley N° 11.717 y al Decreto Reglamentario N° 101/13.



6.3. Las obras de infraestructuras requeridas en el Artículo 5° de la presente deberán estar cumplimentadas y certificadas en su totalidad para el otorgamiento del final de obra y/o habilitaciones según corresponda.

Art. 7°.- Plazos. El urbanizador deberá presentar el proyecto urbanístico definitivo a fin de obtener la Aptitud Urbanística expedida por la Comisión Técnica de Urbanizaciones, en un plazo máximo de cinco (5) años de sancionada la presente. Vencido el plazo, la Municipalidad se reserva el derecho de modificar el presente texto normativo.

Art. 8°.- Los Anexos Gráficos que se detallan a continuación forman parte de la presente ordenanza:

Anexo Gráfico N° 1: Ámbito de Aplicación.

Anexo Gráfico N° 2: División de suelo y afectaciones.

Anexo Gráfico N° 3: Servidumbres de Vistas.

Anexo Gráfico N° 4: Indicadores urbanísticos.

Anexo Gráfico N° 5: Alturas máximas admitidas.

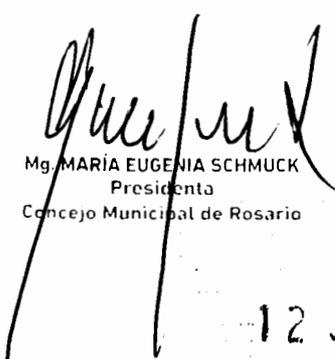
Anexo Gráfico N° 6: Alturas máximas admitidas.

Art. 9°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 5 de Junio de 2025.-

~~Dr. SEBASTIÁN ORELLANO
Sub Secretario Oral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario~~




Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

12 JUN 2025

Exptes. Nros. 275.117-I-2025 C.M. y 40.430-S-2024 D.E.-

SESION DEL 5/6/2025					
EXPTE. 275.117-I-2025 C.M.					
CONCEJALES	VOTO	CONCEJALES	VOTO	CONCEJALES	VOTO
Amalevi, Nadia	POS.	Irigoitia Julia	AUS.	Rey, Ma. Fernanda	POS.
Blanco, Agapito	POS.	Irizar, Ma. Verónica	AUS.	Roca, Mariano	POS.
Bracco, Marisol	POS.	Lifschitz, Federico	POS.	Romero, Mariano	NEG.
Calatayud, Hernán	POS.	López, Norma	NEG.	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Cardozo, Carlos	POS.	Martínez, Ana Laura	POS.	Schmuck, Ma. Eugenia	POS.
Caruana, Leonardo	NEG.	Monteverde, Juan	NEG.	Sciutto, Manuel	POS.
Cavatorta, Lisandro	POS.	Pellegrini, Jesica	NEG.	Tepp, Caren	NEG.
Ferrero, Julián	NEG.	Pino, Alicia	POS.	Volpe, Franco	POS.
Fiatti, Fabrizio	POS.	Prence, Sabrina	AUS.		
Gigliani, Ma. Fernanda	NEG.	Raspall, Lucas	POS.		
APROBACION: MAYORIA REGLAMENTARIA					

Dr. SEBASTIÁN ORELLANO
Sub Secretario Gral. Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario

//sario, 25 JUN 2025

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

DIRECCION GENERAL DE GOBIERNO
ENTRO
20 2 JUL 2025
BALD
INTERVENIO

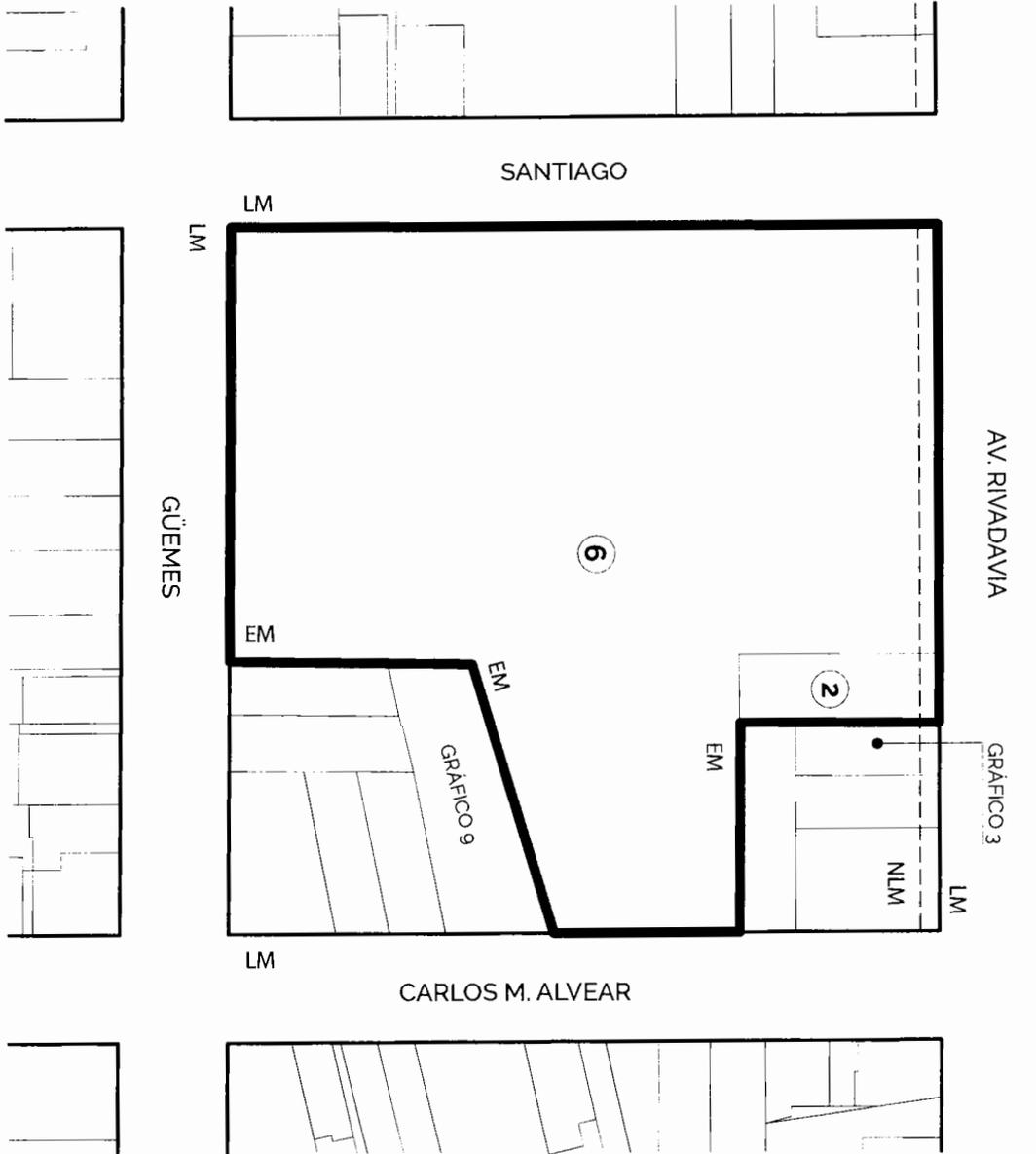
Arq. LAURA DELTEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago

ANEXO 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN - Sección Catastral 8ª /Manzana 27 /Gráficos 2 y 6



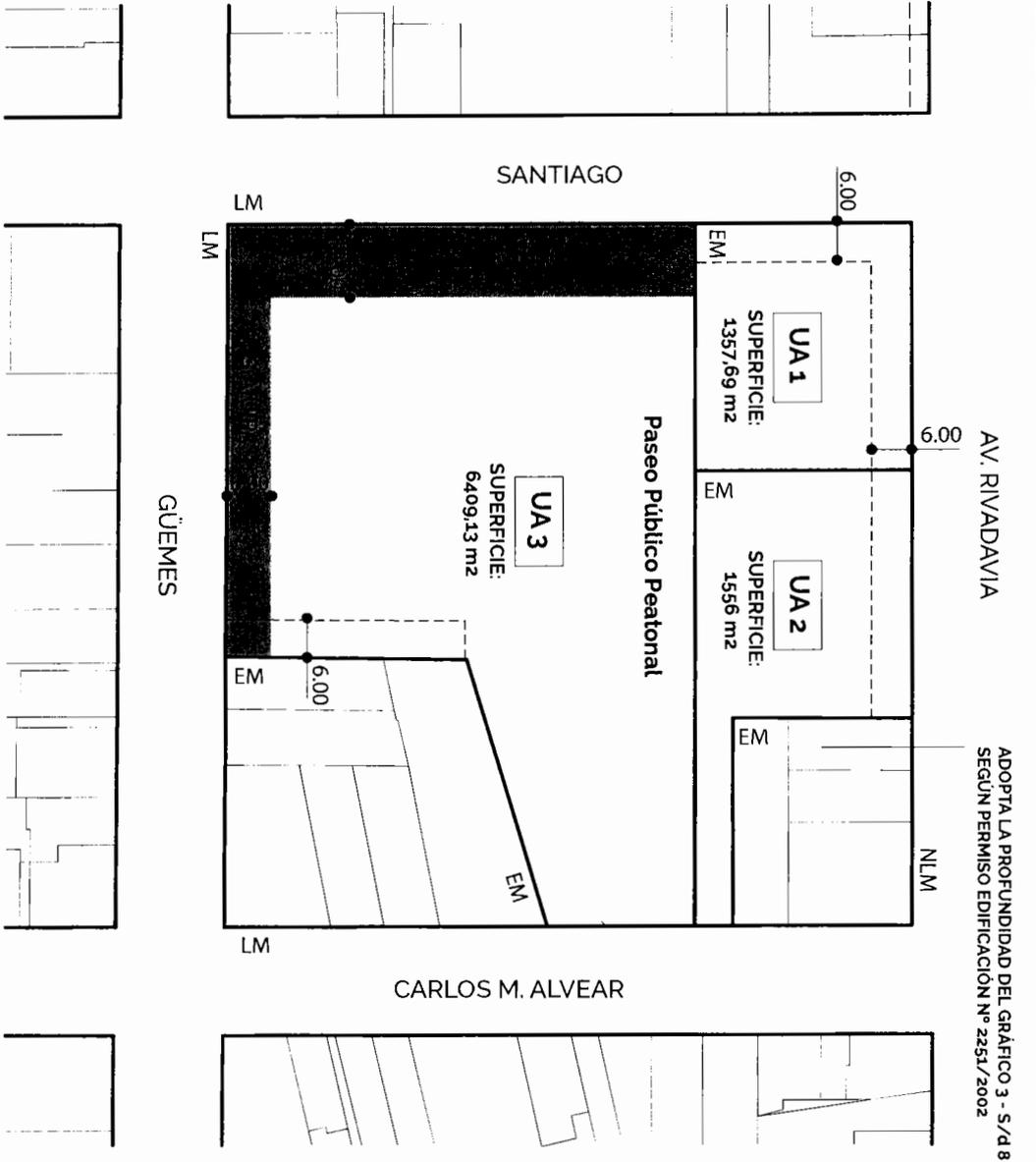


Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Arq. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago

ANEXO 2 - DIVISION DEL SUELO Y AFECTACIONES



SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA
DE USO PÚBLICO (SAU.P.)
PASEO PÚBLICO PEATONAL

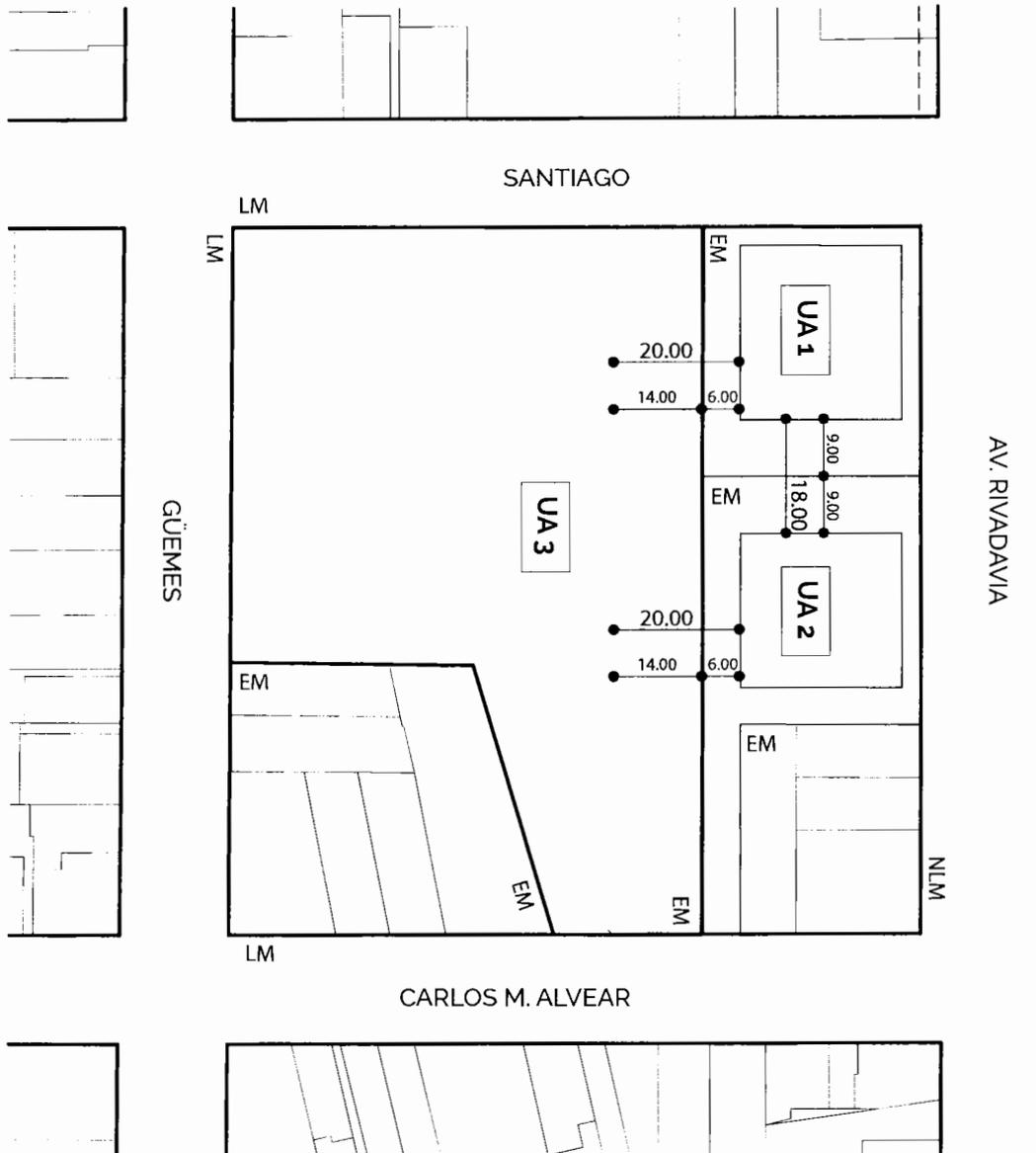


Arq. LAURA DEL TEGUIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

Arq. EDUARDO BRESAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago
ANEXO 3 - SERVIDUMBRES DE VISTA



SERVIDUMBRE DE VISTA

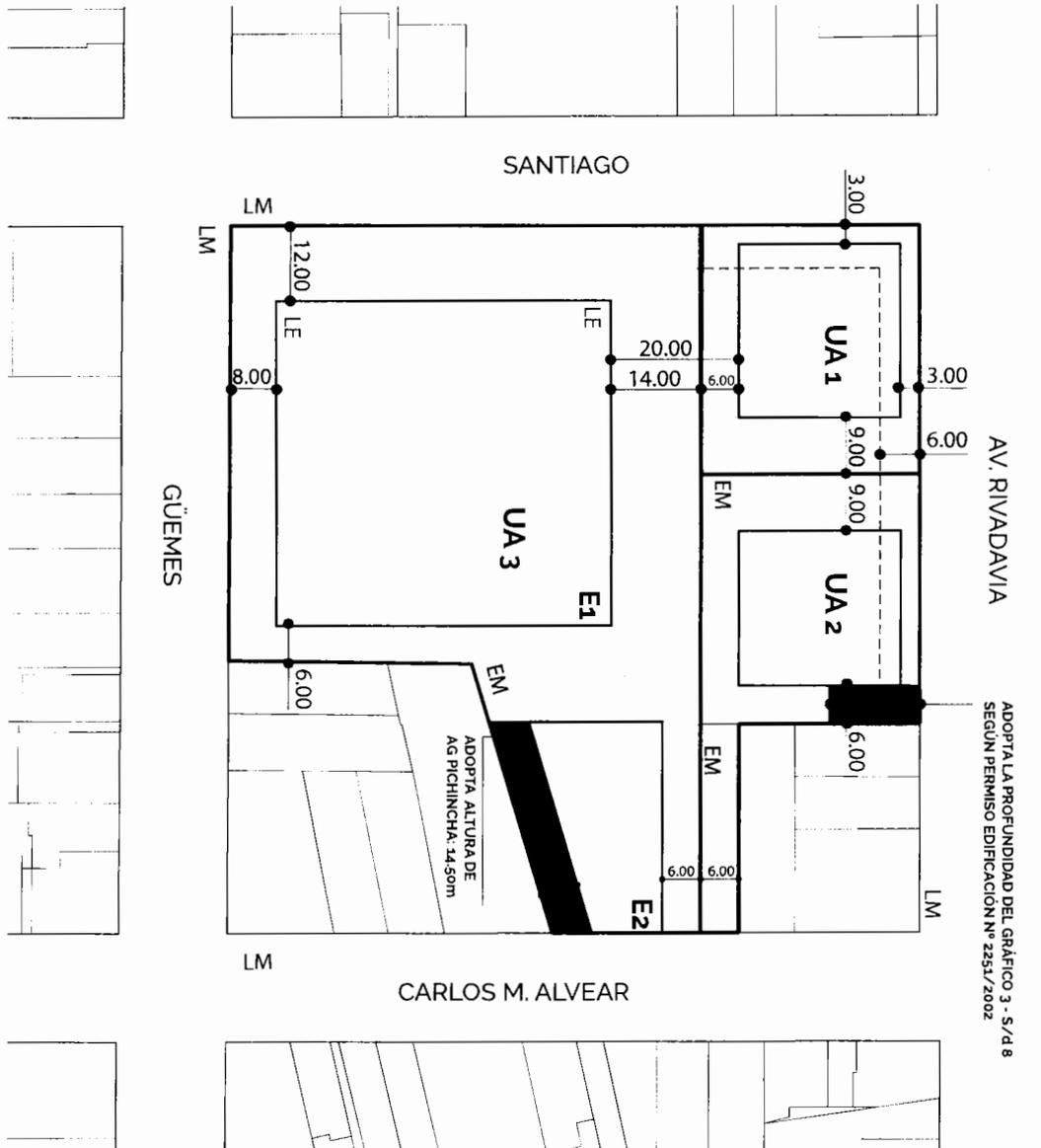


q. LAURA DEL TEGLIA
 Directora General
 Sección General de Planificación Urbana
 Secretaría de Planeamiento

Arq. EDUARDO BRESSAN
 Secretario de Obras Públicas
 A/C Secretaría de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario



Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago
 ANEXO 4 - INDICADORES URBANISTICOS



INDICADORES

UA1: EDIFICABILIDAD: 32.750 m ² ALTURA BASAMENTO: 15m ALTURA TORRE: 120m FOS: 1
UA2: EDIFICABILIDAD: 31.050 m ² ALTURA BASAMENTO: 15m ALTURA TORRE: 120m FOS: 1
UA3: EDIFICABILIDAD: 30.000 m ² ALTURA ARTICULACION: 14,50m ALTURA MÁXIMA: 25m FOS: 0,55 FIS: 0,7
EDIFICABILIDAD TOTAL: 93.800 m²

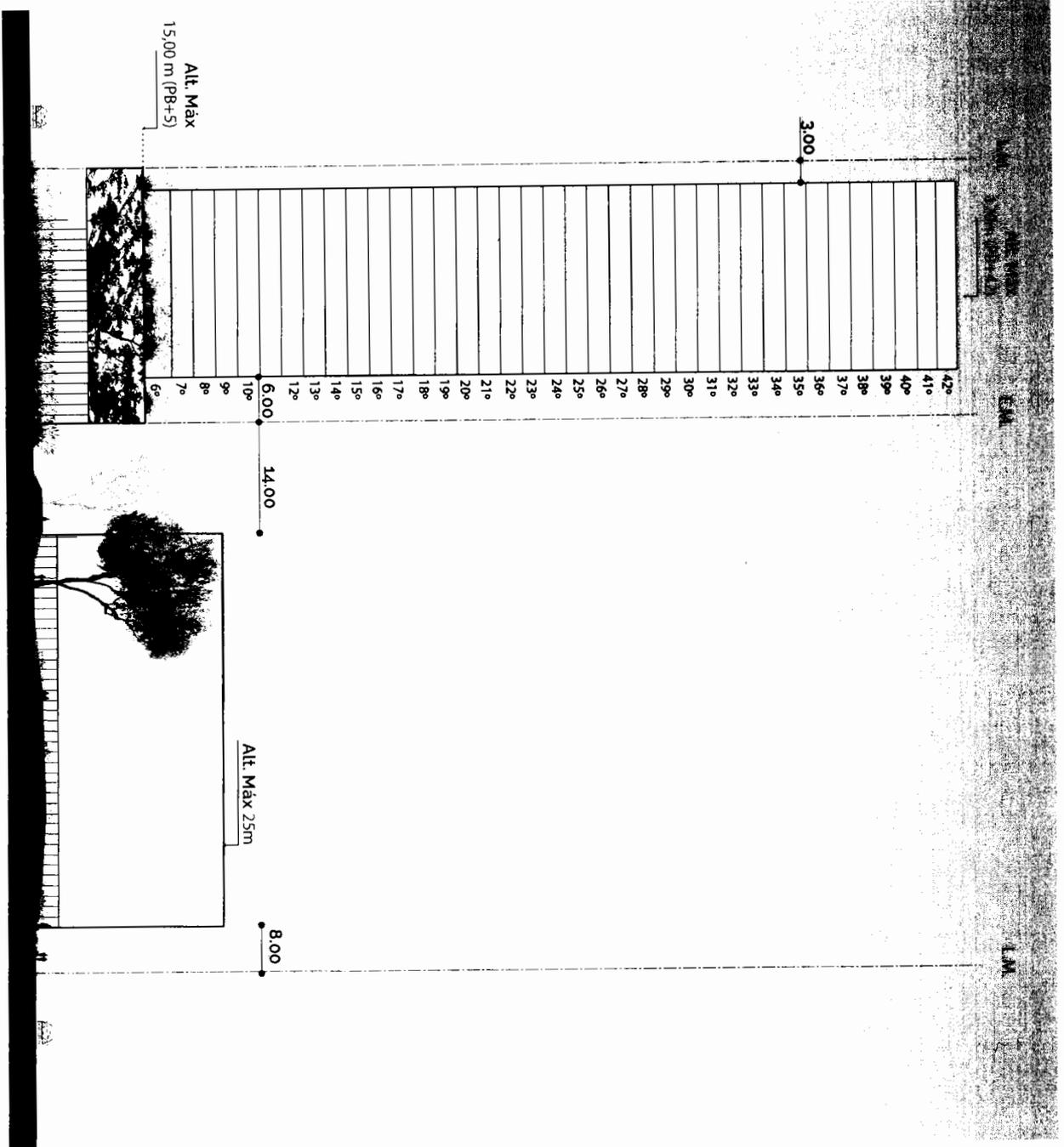


Ing. LAURA DEL TEGLIA
Directora General
Dirección General de Planificación Urbana
Secretaría de Planeamiento

Arg. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaría de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago
ANEXO 5 - ALTURAS MÁXIMAS ADMITIDAS



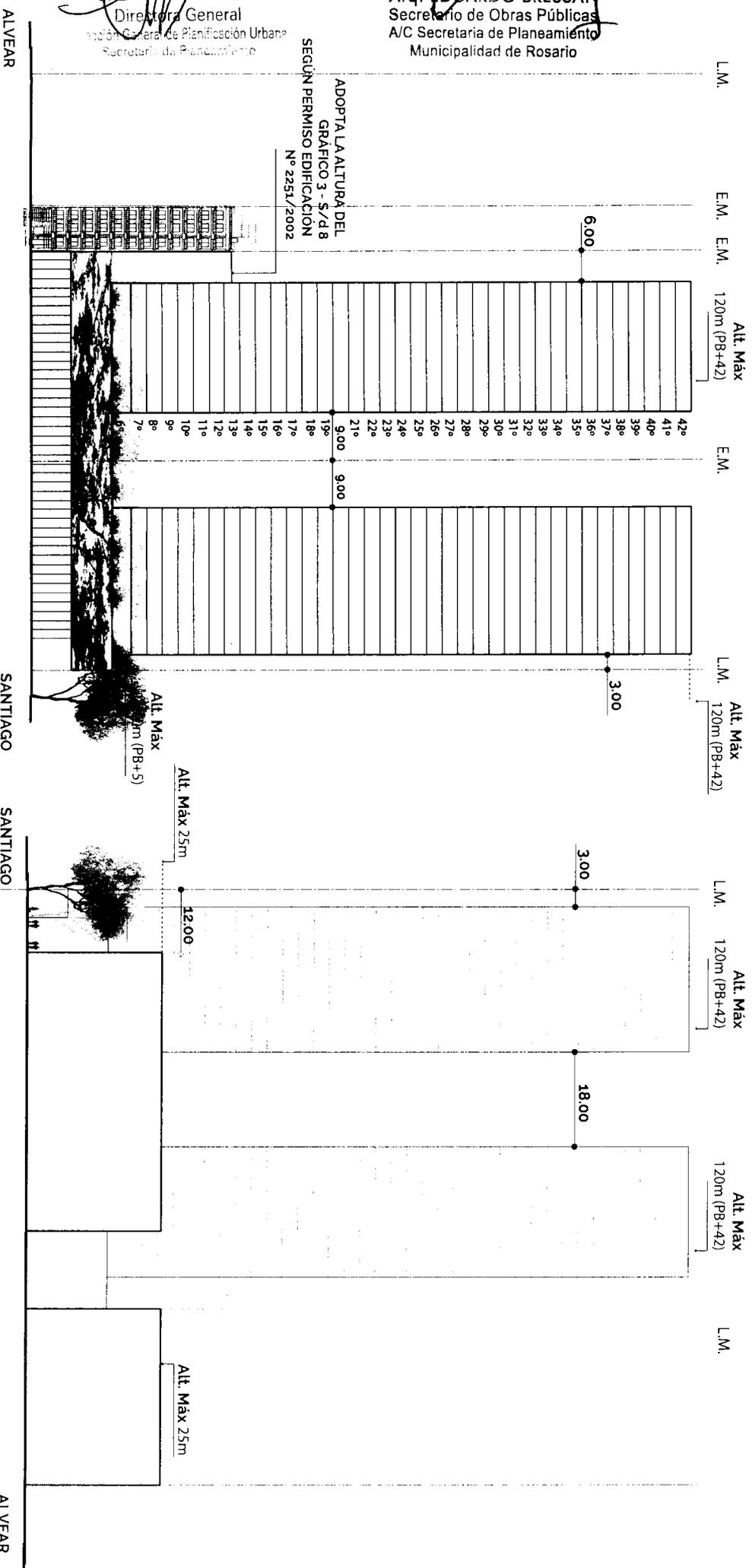
Municipalidad
de Rosario



B.O.M.E. - Boletín Oficial Municipal Electrónico - N° 1881 - Publicado el: 04/07/2025
 Arq. EDUARDO BRESSAN
 Secretario de Obras Públicas
 A/C Secretaria de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

D. LAURA DEL TEGLIA
 Directora General
 Comisión General de Planeación Urbana
 Secretaría de Planeamiento

ADOPTA LA ALTURA DEL
 GRÁFICO 3 - S./d/8
 SEGÚN PERMISO EDIFICACION
 N° 2251/2002



Plan de Detalle Av. Rivadavia y Santiago
 ANEXO 6 - ALTURAS MÁXIMAS ADMITIDAS

